

風致地区許可申請の手続き

緑地の保全と都市景観の形成を図り

緑豊かな生活環境を育てるために

池田市都市整備部みどり農政課

1. 風致地区について

「風致地区」は、都市計画法に定められた地区で、都市の風致を維持するために、樹林地、丘陵地、水辺地等の良好な自然的景観を保持している区域や、良好な住環境を維持している区域などを指定し、市民のみなさんのご協力を得て、緑に富んだ快適な都市環境を形成しようとするものです。

風致地区内において、風致の維持に影響を及ぼす次の行為をしようとする場合池田市長の許可が必要です。

2. 許可の必要な行為

- (1) 建築物その他の工作物（以下建築物等という。）の新築、改築、増築または移転

ただし、建築物で床面積の合計が10㎡以下のもの（高さが15mを超えるものは除く。）、工作物で高さが1.5m以下のものは許可がいりません。

- (2) 建築物等の色彩の変更

ただし、建築物等のうち、屋根、壁面、煙突、門、塀、橋、鉄塔その他これらに類するもの以外の色彩の変更については、許可がいりません。

- (3) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

ただし、面積が10㎡以下で、高さが1.5mを超えるのりを生じないものは許可がいりません。

- (4) 水面の埋立て又は干拓

ただし、面積が10㎡以下のものは許可がいりません。

- (5) 木竹の伐採

ただし、間伐、枝打ちなどの通常の管理行為、枯損した木竹や危険な木竹の伐採などは許可がいりません。

- (6) 土石の類の採取

ただし、行為の内容が(3)のただし書と同様のものは許可がいりません。

- (7) 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

ただし、面積が10㎡以下で、高さが1.5m以下のものは許可がいりません。

3. 許可基準のあらまし

建築物の新築、改築、増築又は移転

- (ア) 絶対高さが15m以下であること。(建築物が周囲の土地と接する高低差が6mを超える場合は、最下点から高低差3mまでの建築物の部分については、その部分の平均地盤面から起算し、最下点から高低差3mを越える建築物の部分については、3mを超え6mまでの部分の平均地盤面から起算する。)
- (イ) 建ぺい率が40%以下であること。
- (ウ) 外壁、柱等の面からの後退距離は、道路から1.8m以上(地階及び地下部分において、平均地盤面より上に1m以下となる建築物の外壁、柱等の面からの後退距離については、道路から1m以上)とし、その他の境界から1m以上であること。(出窓、ベランダ等についても外壁後退の対象)
- (エ) 周辺の風致と不調和でないこと。
- (オ) 新築においては、条例で定める緑化率(別表参照)以上であること。

工作物の新築、改築、増築又は移転

- (ア) 面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、擁壁の高さが5mを超えることがないこと。
- (イ) 周辺の風致と不調和でないこと。
- (ウ) 道路に接する部分の敷地境界沿いに高さが1.5m以上の擁壁を設けようとする場合は、当該擁壁と道路に接する部分の敷地境界との間に、植栽空間(擁壁高さの1/2を目途)を設けていること。
- (エ) 面積が1ha以下の宅地の造成等で、高さが5mを超える擁壁を設置する場合は、適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行うこと。

建築物等の色彩の変更

周辺の風致と不調和でないこと。

宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更

- (ア) 面積が1haを超える宅地の造成等にあつては、5mを越えるのりを生ずる切土、または盛土が伴わないこと。
- (イ) 条例で定める緑化率(別表参照)以上であること。
- (ウ) 木竹の生育に支障を及ぼすおそれが少ないこと。
- (エ) 面積が1ha以下の宅地の造成等で、高さが5mを越えるのりを生ずる切土、又は盛土を伴う場合は、(イ)及び(ウ)のほか、適切な植栽その他風致の維持上必要な措置を行うこと。
- (オ) 道路に接する部分の敷地境界沿いに高さが1.5m以上の擁壁を設けようとする場合は、擁壁と道路に接する部分の敷地境界線との間に、植栽空間(擁壁の高さの1/2を目途)を設けていること。

水面の埋立てまたは干拓

- (ア) 植栽等を行うことにより、周辺の風致と不調和にならないこと。
- (イ) 木竹の生育に支障がないこと。

木竹の伐採

- (ア) 伐採の行われる土地及びその他周辺の風致を損なうおそれが少ないものであること。
- (イ) 下記のいずれかに該当すること。
 - ①建築物、工作物の新築等や宅地の造成等を行う為に必要な、最小限度の木竹の伐採。
 - ②森林の択伐。
 - ③伐採後の成林が確実であると認められる森林の皆伐。(ただし伐採区域の面積が1ha以下に限る。)
 - ④森林である土地の区域外における木竹の伐採。

土石の類の採取

採取の方法が露天掘りでなく、周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積

堆積を行う土地及び周辺の土地の区域における風致の維持に支障を及ぼすおそれが少ないこと。

「既存狭小住宅の建替え」の許可基準の適用（事前に協議が必要）

昭和45年6月14日前に新築された建築物（地下に設ける建築物を除く）の建替えのために行う建築物の新築のうち、下記のいずれにも該当するものであって、建ぺい率、外壁の後退距離、及び緑化率が、条例の新築における許可基準に適合することが困難であると市長が認めるものについては、建ぺい率、外壁の後退距離、及び緑化率の基準は適用しない。

- ①敷地の面積が100㎡以下であること。
- ②建替え前の建築物及び建替え後の建築物が住宅の用途に供するもの。
- ③建替え後の建築物の建ぺい率が、建替え前の建築物の建ぺい率を越えないものであること。
- ④建替え前の建築物に居住する者が建替え後の建築物に引き続き居住するために行うものであること。

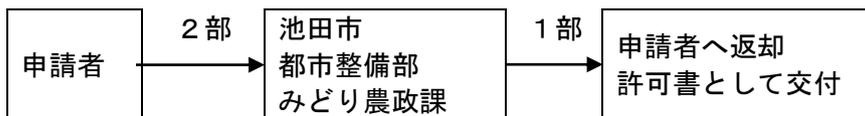
4. 許可申請の方法

許可申請は、5. に示す書類を揃え、池田市都市整備部みどり農政課に提出して下さい。

(1) 申請書の宛先及び部数

風致地区名	適用条例	申請の宛先	申請部数	申請部数の内訳
鼓ヶ滝風致地区	池田市条例	池田市長	2部	池田市 申請者返却用
池田山風致地区				
待兼山風致地区				

(2) 申請書の経路



(3) 申請用紙

* 申請用紙は、池田市のホームページからダウンロードするか、池田市都市整備部みどり農政課窓口でお渡しします。

(4) 問い合わせ先

* 池田市都市整備部みどり農政課 TEL 072-754-6686

5. 申請書の作成方法

風致地区内行為許可申請書（様式第1号）に、行為別の説明書（様式第2号その1～その8）及び下表の行為区分別図書を添付して申請してください。

風致地区内行為における種別毎の必要書類一覧表

行為の種別	図面の種類	明示事項及び表示方法	
(A) 建築物の新築・増築・改築・移転	付近見取図(1/2,500以上)	縮尺、方位、道路、目標となる地物、交通機関、施工箇所等	
	配置図 (1/600以上)	敷地求積図	敷地面積を確認できる図面及び求積計算表
		配置図	縮尺、方位、敷地の境界線、隣接道路の位置及び幅員（道路の種別も記入）、建築物の位置用途ならびに、敷地境界からの外壁後退線（道路に面する部分にあっては1.8m、その他にあっては1.0m）を赤線で表示 建築物の外壁後退距離（有効で記入）
		敷地断面図	直交する2面以上必要、縮尺、道路又は隣接地の境界部分の形態
		植栽計画図	縮尺、木竹の位置（新植樹木は緑色、既存樹木は橙色、移植樹木は青色） 木竹の種類、本数、樹高、枝張り、植栽区分の一覧表 緑化率計算書及び基準植栽密度算定式
	各階平面図(1/200以上)	縮尺、方位、ひさし及びベランダの寸法、建築面積及び延床面積の計算書	
	立面図(1/200以上)	2面以上必要、縮尺、建築物の最高高さ、屋根及び外壁の着色及び仕上げ仕様、設計地盤面及び平均地盤面	
(B) 工作物の建設	付近見取図(1/2,500以上)	(A)と同じ	
	配置図 (1/600以上)	敷地求積図	(A)と同じ
		配置図	(A)と同様 長さ及び高さ等を記入
		敷地断面図	(A)と同じ
		植栽計画図	(A)と同じ
立面図及び構造図 (1/200以上)	縮尺、最高高さ、工作物の断面、現況地盤面、設計地盤面、平均地盤面、工作物の位置を配置図と対照できる展開図、着色及び仕上げの仕様、主要部分についてタイプ毎に作成		
(C) 建築物の色彩の変更	付近見取図(1/2,500以上)	(A)と同じ	
	配置図(1/600以上)	(A)と同じ。現況植栽図を併せて添付	
	立面図(1/200以上)	(A)と同じ。 変更前及び変更後の外装の色がわかるよう着色	

行為の種別	図面の種類	明示事項及び表示方法
(D) 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更。水面の埋立て又は干拓	付近見取図(1/2,500以上)	(A)と同じ
	敷地求積図(1/600以上)	(A)と同じ
	現況図(1/600以上)	縮尺、方位、敷地の境界線及び等高線、隣接道路の位置及び幅員(道路の種別も記入)、木竹の位置、樹種、本数、高さ、枝張り、林地においては林種、林相、疎密度等(既存樹は橙色、移植樹は青色、伐採樹は赤色)
	植栽計画図(1/600以上)	(A)と同じ
	平面計画図(1/600以上)	縮尺、土地利用計画(水面の埋め立て等は行為途中も必要)、切土(黄色表示)及び盛土(赤色表示)の区分、切盛面積、切盛土量等の算出計算書
	断面図(1/600以上)	縮尺、切土(黄色表示)及び盛土(赤色表示)の区分(現況と行為後を比較できるもの)宅地の造成等ではのりの高さ、こう配及び保護の方法
(E) 木竹の伐採	付近見取図(1/2,500以上)	(A)と同じ
	現況図(1/600以上)	(D)と同じ
	植栽計画図(1/600以上)	(A)と同じ
(F) 土石類の採取	付近見取図(1/2,500以上)	(A)と同じ
	現況図(1/600以上)	(D)と同じ
	断面図(1/600以上)	(D)と同じ 採取部分は黄色、盛土及び埋戻しは赤色で表示
	植栽計画図(1/600以上)	(A)と同じ
(G) 土石、廃棄物又は再生資源の堆積	付近見取図(1/2,500以上)	(A)と同じ
	敷地求積図(1/600以上)	(A)と同じ
	現況図(1/600以上)	(D)と同じ
	平面計画図(1/600以上)	縮尺、土地利用計画(行為途中及び行為後)、堆積物の種類、土石等の堆積面積、堆積量計算書
	断面図(1/600以上)	縮尺、切土(黄色表示)及び盛土(赤色表示)の区分(現況と行為後を比較できるもの)、のりの高さ、こう配及び保護の方法
	植栽計画図(1/600以上)	(A)と同じ

別 表（緑化率の基準）

敷地等の面積	割合（％）
500㎡未満	20
500㎡以上1,000㎡未満	25
1,000㎡以上	30

◆ 緑化率 = 緑化面積／敷地等の面積 × 100

- (1) 敷地等の面積・・・建築物の敷地の面積又は宅地の造成等に係る土地の面積。
- (2) 緑化面積・・・・・・樹木の緑被面積＋地被類（ササやツル性の植物等で地面を被うもの）＋芝・草花類で被われた土地の面積＋その他の部分
- (3) 植栽の密度・・・・・・基準緑被面積（敷地等の面積に基準緑化率を乗じた面積）10㎡につき高木1本（中木2本で高木1本に換算）以上を植栽すること。（小数点第2位以下切捨て、第1位を0.5刻みで切り上げ）
- (4) 樹木の緑被面積・・樹木の樹冠投影面積（下表参照）とする。また、既存樹木については、実投影面積を加えることも可能とする。ただし、その場合は状況を示す写真を提出することとする。
- (5) 地被類や芝・草花類で被われた土地の面積・・・・面積の5割計上とする。
- (6) その他の部分・・・・壁面の緑化面積、棚ものの緑化面積及び可動式植栽基盤の合計。
- (7) 壁面の緑化面積・・緑化しようとする部分の水平延長×垂直の高さ（高さが1mを超える場合は1mとする）
- (8) 棚ものの緑化面積・ツル植物が成長時において棚を被覆する水平投影面積。
- (9) 可動式植栽基盤の緑化面積・土壌の容量がおおむね100リットル以上あり、容易に移動できないものの緑化面積の総計。

	樹冠投影面積	規 格
高 木	7㎡（9㎡）	植栽時の高さが3m以上
中 木	3㎡（4㎡）	植栽時の高さが1m以上～3m未満
低 木	0.25㎡（0.3㎡）	植栽時の高さが1m未満
生 垣	1.5㎡／m（2㎡／m）	1本以上／1m当たり

（ ）内は、接道部分から3m以内に植栽した場合。ただし、ブロックや不可視のフェンス等で接道側を囲んだ場合は認めない。（外構図面が必要）

「既存狭小住宅の建替え」の許可申請時における必要図書

(風致地区内行為における新築行為の必要書類一覧表に掲げる図書に加えて、下記の図書が必要になります。添付図面については、併用を認める)

行為の種別	図面の種類	明示事項及び表示方法
既存狭小住宅の建替え	現況配置図(1/600以上)	縮尺、方位、敷地の境界線、隣接道路の位置及び幅員(道路の種別も記入)、建築物の位置、用途、敷地境界からの外壁後退距離(有効で記入)
	現況立面図(1/200以上)	2面以上必要、縮尺、建築物の最高高さ、屋根及び外壁の着色及び仕上げ仕様、設計地盤面及び平均地盤面
	現況写真	カラー写真、周囲の状況の写真を含む
	建替え前の建築物の登記簿謄本等	昭和45年6月14日以前に新築された建築物であることを証する書類
	建築物の敷地の登記簿謄本等	敷地の面積が100㎡以下であることを証する書類
	住民票等	建替え前の建築物に従前から居住していることを証する書類
	誓約書	建替え後の建築物に引き続き居住することを誓約する書類

その他必要な手続き等

- ①許可を受けた場合は、許可に係る行為の期間中、「風致地区内行為許可標識」に必要事項を記入のうえ、行為地の見やすい場所に速やかに設置してください。
- ②許可に係る行為の終了、廃止、中止(計画変更も含む)した場合は、「風致地区内行為(終了・廃止・中止)届出書」に必要書類を添付の上、速やかに提出してください。
- ③許可を受けた者が住所、名前に変更が生じた場合は「住所等変更届出書」に必要書類を添付のうえ、速やかに提出してください。
- ④許可を受けた者から当該許可に係る行為の承継等を受けた場合は、「風致地区内行為地位承継届出書」に必要な書類を添付のうえ、速やかに提出をしてください。

風致地区内行為許可申請書の記載要領

○「風致地区内行為許可申請書」及び下記に該当する各行為の種別による「説明書」を、該当する行為毎に添付すること。

- ア. 建築物の新築、増築、改築、又は移転の場合は、「建築物説明書」（様式第2号その1）を添付すること。
- イ. その他の工作物の新築、増築、改築、又は移転の場合は、「工作物説明書」（様式第2号その2）を添付すること。
- ウ. 建築物等の色彩変更の場合は、「建築物等の色彩変更説明書」（様式第2号その3）を添付すること。
- エ. 宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更の場合は、「宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更説明書」（様式第2号その4）を添付すること。
- オ. 水面の埋立て又は干拓の場合は、「水面の埋立て又は干拓説明書」（様式第2号その5）を添付すること。
- カ. 木竹の伐採の場合は、「木竹の伐採説明書」（様式第2号その6）を添付すること。
- キ. 土石類の採取の場合は、「土石類の採取説明書」（様式第2号その7）を添付すること。
- ク. 屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積の場合は、「屋外における土石、廃棄物又は再生資源の堆積説明書」（様式第2号その8）を添付すること。

○「風致地区内行為許可申請書」及び各行為の種別による「説明書」の記載項目については下記の各項目による。

- ア. 「風致地区内行為許可申請書」（様式第1号）
 - (ア) 申請年月日については、受付日とする。
 - (イ) 申請者の住所や氏名及び行為地の地番については、正確にかつ省略しないものとする。
 - (ウ) 行為地の面積は、敷地面積又は行為の範囲面積を記入する。また、敷地面積は全敷地面積とし、道路や角地等の持ち出し敷地面積を控除しないものとする。
 - (エ) 行為の種類は、該当する全てを明記する。
 - (オ) 行為の目的は、「専用住宅の新築」や「宅地の造成」等簡潔に明記する。
 - (カ) 行為の期間は、申請に要する期間を見込んだ年月日とするか、「許可後～6ヵ月」等で明記してもよいものとする。
- イ. 「建築物説明書」（様式第2号その1）
 - (ア) 土地の形質の変更の有無が有の場合は、「宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更説明書」（様式第2号その4）の数値を記入する。

(イ) 敷地面積は、「風致地区内行為許可申請書」(様式第1号)で記入した数値ではなく、道路や角地等の持ち出し敷地面積を控除した数値(実敷地面積)とする。また、敷地内に風致地区とその他の地区がまたがる場合は、全体敷地面積と風致地区内面積を二段書きで記入する。

(ウ) 建築面積中で申請以外の部分は、増築の場合における既存部分の面積を記入する。

(エ) 外壁及び屋根の色彩については、仕上げが有の場合はその色調、無い場合はその素地の色調を簡潔に記入すること。

ウ. 「工作物説明書」(様式第2号その2)

(ア) 土地の形質の変更の有無が有の場合は、「宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更説明書」(様式第2号その4)の数値を記入する。

(イ) 用途は、擁壁や地下ガレージ等簡潔に明記する。

(ウ) 敷地面積は、敷地面積又は行為の範囲面積を記入する。また、敷地面積は全敷地面積とし、道路や角地等の持ち出し敷地面積を控除しないものとする。

(エ) その他の構造の概要は、長さ、幅員、容積等を明記する。また、擁壁については重量式等の形状や延長等を明記する。

(オ) 色彩については、仕上げが有の場合はその色調、無い場合はその素地の色調を簡潔に記入すること。

(カ) 敷地内の木竹の有無が有の場合は、主な木竹の種類や高さ及び本数等を明記する。

エ. 「宅地の造成、土地の開墾その他の土地の形質の変更説明書」(様式第2号その4)

(ア) 面積は、行為の範囲面積を記入する。

(イ) 風致の維持のために行う措置は、「風致の維持のために十分に植栽を行う」等を明記するようにする。また、宅地造成工事だけを先行して施行し、後日施工としての建築工事等で植栽を行う場合は、予定している「植栽計画図」と、必ず建築工事等で植栽を行う旨の「誓約書」等を添付すること。

○ 「委任状」がある場合の記載項目については下記による。

ア. 書式は自由とするが、申請者や受任者及び委任内容が明記されていること。

イ. 申請者及び受任者が必ず押印していること。(正本については必ず朱印を使用し、コピーは不可とする)

ウ. 申請者の押印は「風致地区内行為許可申請書」(様式第1号)に使用している印鑑と同じものを使用する。

エ. 受任者は、住所や氏名及び電話番号を必ず明記する。

【参考資料】

1. 樹木の植栽時期の目安

植栽を行う最も好ましい時期は次のとおりです。

樹種のグループ	植栽を行う最も好ましい時期
針葉樹	2月下旬～4月下旬
常緑広葉樹	3月下旬～4月上旬（早春） 若しくは 6月上旬～7月上旬（初夏）
落葉樹	10月下旬～12月上旬（冬季自然落葉後）

2. 庭木を植える時の注意点

（1）植栽について

- （ア）植栽は、敷地の周囲を生垣等で被い、道路に面している所を中心として樹高に変化（高木、中木、株物等）をもたせるように配慮してください。
- （イ）落葉樹、常緑広葉樹、花木等を有効に組み合わせると、変化に富んだ植栽となり楽しめます。

（2）敷地周辺の塀等について

- （ア）敷地の周囲を被う場合は、できるだけ生垣やツタ類等で被うようにしましょう。
- （イ）敷地の周囲のうち、道路に接する部分を被う場合は、生垣又はフェンスを標準とし、塀を設置する場合においてもブロック塀はさけるとともに高さを1.5m以下にする等の配慮をしてください。
- （ウ）色彩を施す場合は、原色をさけて、できるだけ落ち着いた色彩となるよう配慮してください。

3. 樹木の種類

（1）生垣等としてよく使われる樹木

（ア）よく使われる高中木

カナメモチ、ネズミモチ、サンゴジュ、アラカシ、シラカシ、ウバメガシ、カイヅカイブキ、カンツバキ、ツバキ、サザンカ、プリペット

（イ）よく使われる株物

キンマサキ、ギンマサキ等

(2) 庭木としてよく使われる樹木

種 別	日向を好む樹木	日陰でも使える樹木
落葉高木	サルスベリ、ケヤキ、サクラ、エノキ、ユリノキ、シモクレン、ハナミズキ	カエデ、ナツツバキ、トチノキ、エゴノキ
常緑高木	カヤ、イチイ、マツ、ヒバ、クス、ヤマモモ、マテバシイ、キンモクセイ	マキ、モッコク、シイノキ、ユズリハ
落葉中木	ムクゲ	リョウブ
常緑中木	カナメモチ、カイヅカイブキ、ゲッケイジュ	ネズミモチ、ツゲ、サザンカ、ツバキ、ヒイラギモクセイ
落葉低木	ユキヤナギ、レンギョウ、フヨウ、ヤマブキ、シモツケ、コデマリ、ボケ	アジサイ、ムラサキシキブ、ウツギ、ニシキギ
常緑低木	ツツジ類、サツキ、ナンテン、ナワシログミ、ビョウヤナギ	ヒイラギナンテン、アオキ、ヤツデ、クチナシ、ジンチョウゲ

(3) 花をつける樹木

季 節	樹 種
春	ロウバイ、シモクレン、ハクモクレン、サクラ類、ホオノキ、コブシ、ハナミズキ、カイドウ、ハナズオウ、ライラック、ツツジ類、サツキ、レンギョウ、コデマリ、ユキヤナギ、エニシダ、ジンチョウゲ
夏	サルスベリ、タイサンボク、ネムノキ、ムクゲ、クチナシ、アベリア、ビョウヤナギ、アジサイ
秋	キンモクセイ、サザンカ、ハギ
冬	カンツバキ、ヤブツバキ、マンサク、ウメ

(4) 香気のある花木

ロウバイ、ウメ、ライラック、モッコク、キンモクセイ、ホオノキ、コブシ、クチナシ、ジンチョウゲ

(5) 実を鑑賞する樹木

ザクロ、ヤマモモ、ピラカンサ、ミカン、ガマズミ、サンゴジュ、ウメモドキ、ナンテン、アオキ、ベニシタン